

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 87 (2012)  
**Heft:** 4

**Artikel:** "Baugenossenschaften dürfen und sollen erneuern"  
**Autor:** Schmid, Adrian / Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-348959>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Adrian Schmid ist Geschäftsleiter des Schweizer Heimatschutzes

# «Baugenossenschaften dürfen und sollen erneuern»

Wohnbaugenossenschaften erfüllen eine wichtige sozialpolitische Funktion. Deshalb sollen sie ihre Siedlungen auch erneuern dürfen – bis hin zum Ersatz, sofern die Bauten nicht geschützt sind.

Das findet Adrian Schmid, Geschäftsleiter des Schweizer Heimatschutzes. Die Positionen der einzelnen Sektionen des Dachverbands sind allerdings unterschiedlich.

**wohnen:** Auf seiner Homepage schreibt der Schweizer Heimatschutz: «Wir setzen uns dafür ein, dass Baudenkmäler aus verschiedenen Epochen vor dem Abbruch bewahrt bleiben und weiterleben.» Beim Wort «Baudenkmal» denkt man an Schloss Chillon oder das Berner Münster. Gehören dazu auch Genossenschaftssiedlungen?

**Adrian Schmid:** Selbstverständlich, sofern es sich um wertvolle Baudenkmäler aus der Genossenschaftsbewegung handelt. Baukultur beschränkt sich nicht auf mittelalterliche Prunkbauten. Dazu können auch Gebäude aus den 1950er-, ja 1960er-Jahren zählen, für die der Schweizer Heimatschutz einige Jahre eine Kampagne führte. Oder noch neuere – die Therme Vals zeigt, wie rasch es gehen kann, bis ein Bau unter Denkmalschutz steht.

**Ganz kurz: Wer ist der Schweizer Heimatschutz?**

Der Schweizer Heimatschutz ist eine Non-profit-Organisation, die 1905 gegründet wurde. Als Dachverband mit 23 kantonalen Sektionen sind wir dem baukulturellen Erbe verpflichtet. Zu den Schwerpunkten gehören heute auch Fragen der Raumplanung – Stichwort Zersiedelung mit ihren gravierenden Auswirkungen auf Landschaft und Lebensqualität der Menschen. Deshalb ist der Schweizer Heimatschutz Mitinitiant der Landschaftsinitiative.

**Bekannt ist der jährliche Wakkerpreis.**

Mit dieser Auszeichnung würdigt der Schweizer Heimatschutz jeweils eine Gemeinde, die sich unter anderem für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung enga-

giert, die immer im Dienst von Mensch und Umwelt steht und von hohem baukulturellem Wert ist.

**Früher ging der Wakkerpreis an historische Städtchen und schmucke Bergdörfer. 2012 zeichnen Sie die Berner Agglomerationsgemeinde Köniz aus.**

Die Siedlungsentwicklung in Köniz besitzt Modellcharakter für Agglomerationsgemeinden. Wichtig ist dabei vor allem die klare Abgrenzung zwischen dem Siedlungsgebiet und der Kulturlandschaft. Gleichzeitig hat Köniz die Identität verschiedener Ortsteile bewahrt, Bauzonen wurden reduziert und die Gemeinde hat die Mehrwertabschöpfung eingeführt.

**Woher stammen die Mittel, die dem Heimatschutz zur Verfügung stehen?**

An erster Stelle kommen Spenden, darunter erfreulicherweise grosszügige Legate. Dies macht es möglich, auch Projekte wie unsere Stiftung «Ferien im Baudenkmal» zu alimentieren. Zweite Finanzierungsquelle ist der Verkauf von Publikationen. Schriften wie «Die schönsten Hotels der Schweiz» erreichen Grossauflagen. An dritter Stelle stehen die Beiträge unserer 27 000 Mitglieder und Gönner. Und zuletzt trägt auch ein Bundesbeitrag zum Budget bei.

**Zurück zu den Wohnsiedlungen. In Ihrem Leitsatz bin ich über das Wort «weiterleben» gestolpert. Wenn Genossenschaftssiedlungen weiterleben sollen, sind oft recht drastische Eingriffe nötig.**

Ich meine: Wenn Baugenossenschaften sorgfältige und qualitätsvolle Lösungen

entwickeln, ist es legitim, auch eine historisch wertvolle Siedlung zu verdichten. Schon vor zehn Jahren hat der Heimatschutz beispielsweise die Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern (heute Wohn-genossenschaft Geissenstein-EBG) gerade dafür ausgezeichnet, dass sie ihre geschützte Dorfsiedlung sinnvoll und mit Mass ergänzt hat.

**Wie soll eine Baugenossenschaft denn vorgehen, wenn sie geschichtsträchtige Häuser erneuern will?**

Sie soll zuerst abklären, was Schutzcharakter hat. Dabei ist es sinnvoll, frühzeitig mit Denkmalpflege und lokalem Heimatschutz Kontakt aufzunehmen. Gemeinsam gilt es auszuloten, was möglich ist. Dabei sollte man analysieren, welches die identitätsstiftenden Momente einer Wohnsiedlung sind. Auch ein Betonbau aus den 1960er-Jahren bedeutet für manche Menschen Heimat. Deshalb sind ausgewählte Bauten in ihrer Ursprünglichkeit zu erhalten. Sonst gilt aber: Wohnbaugenossenschaften dürfen und sollen erneuern, wenn sie dies mit der notwendigen Sorgfalt und in hoher Qualität tun.

**Oft genügt eine Sanierung nicht. Gerade im Raum Zürich ersetzen Baugenossenschaften Altbauten immer öfter durch zeitgemässe Neubausiedlungen. Für den Heimatschutz ein rotes Tuch?**

Wohnbaugenossenschaften sollten durchaus auch den Mut haben, Altbauten mit schlechter Substanz zu ersetzen. Das kann aus denkmalpflegerischer, energetischer und funktionaler Sicht oft besser sein als



“

Auch ein Betonbau aus den  
1960er-Jahren kann Heimat  
bedeuten.

”





“

Häufig dient der Heimatschutz als Sündenbock.

”

eine Erweiterung. Entscheidend ist doch: Heute müssen sich Wohnbaugenossenschaften überlegen, wie sie inskünftig Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzer und einer älter werdenden Gesellschaft ansprechen. Es muss aber für die betroffenen Bewohner nachvollziehbar sein, warum Wohnungen abgebrochen werden sollen. Deutliche Fragezeichen setze ich, wenn bloss mehr Wohnfläche im oberen Preissegment geschaffen werden soll. Von meiner früheren Tätigkeit beim Mieterverband her weiss ich, dass viele Menschen mit unglaublich kleinem Budget auskommen müssen.

#### Und die architektonische Qualität der Neubauten?

Der Schweizer Heimatschutz nimmt erfreut zur Kenntnis, dass viele Wohnbaugenossenschaften heute die Latte bei Ersatzprojekten hoch ansetzen, dass sie Architekturwettbewerbe durchführen, sich die nötige Zeit nehmen für diese Prozesse.

**Diese tolerante Haltung gegenüber baulichen Veränderungen erstaunt. Tatsache ist, dass auch genossenschaftliche Projekte mit Einsprachen des Heimatschutzes rechnen müssen. Ein aktueller Fall: In Zürich möchte eine Baugenossenschaft eine Arbeitersiedlung mit einer neuen Fassaden- und Balkonschicht im Innenhof modernisieren. Das Projekt wurde in Absprache mit der städtischen Denkmalpflege entwickelt. Umso grösser ist nun das Erstaunen über den Rekurs des lokalen Heimatschutzes.**

Man muss sich bewusst sein, dass der Schweizer Heimatschutz ein föderalistisch ausgerichteter Verband ist. Die 23 Sektionen sind eigenständige Rechtspersonalitäten. Das ist nicht anders als bei einer Partei. Die SP Zürich setzt auch andere Prioritäten als die SP Graubünden. Der Dachverband nimmt nicht zu lokalen und regionalen Projekten Stellung. Er konzentriert sich unter anderem auf die Öffentlichkeitsarbeit und

publiziert dazu Positionspapiere. Mir geht es in diesem Spannungsfeld darum, sinnvolle Lösungen zu finden, die die Anliegen der Baukultur ebenso wie diejenigen der sozialen Wohnbaugenossenschaften berücksichtigen.

#### Geniessen Wohnbaugenossenschaften wegen ihres sozialen Auftrags demnach eine Vorzugsbehandlung?

Natürlich müssen Wohnbaugenossenschaften grundsätzlich gleich behandelt werden wie alle anderen Liegenschaftseigentümer. Sie geniessen jedoch eine hohe Wertschätzung, weil sie ein Grundbedürfnis des Menschen abdecken – nämlich nach gesichertem und bezahlbarem Wohnraum. Dies ist speziell vor dem Hintergrund der rasanten Bodenpreisentwicklung zu würdigen. Deshalb haben sie für mich einen anderen Stellenwert als ein Bauherr, der aus rein spekulativen Motiven baut. Ich stelle zudem fest, dass bei den Baugenossenschaften sehr viel passiert ist. Viele beschäftigen sich heute mit zentralen strategischen Fragen, überlegen sich, wo sie in zehn, zwanzig oder fünfzig Jahren stehen.

**Das nehmen wir erfreut zur Kenntnis. Doch die Wirklichkeit sieht eben anders aus: Gerade auf dem Platz Zürich sind manche Baugenossenschaften schlecht auf den Heimatschutz zu sprechen. Sie erleiden durch Verzögerungen enorme finanzielle Verluste.**

Dass eine Sektion ein Projekt bewusst verzögert, ist mir nicht bekannt. Im Raum Zürich kenne ich konkret einen Fall, wo ein Rekurs hängig ist, ein zweiter führt aktuell aufgrund der Inventarentlassung und des beabsichtigten Abbruchs zu harten Fragen. Andererseits gibt es auch Differenzen zwischen Dachverband und Sektionen – und die darf es auch geben. Schliesslich sollen die lokalen Gegebenheiten, die Geschichte, die Verankerung und der Wert des Bauobjekts berücksichtigt werden. Häufig dient der Heimatschutz jedoch als Sündenbock.

#### Zur Person

Adrian Schmid ist seit 30 Jahren auf Geschäftsleitungsebene für verschiedene Non-Profit-Organisationen tätig. Während neun Jahren führte er den Mieterverband Luzern und wirkte im Vorstand des nationalen Mieterverbands. Daneben blickt Adrian Schmid auf ein langjähriges politisches Engagement zurück. Von 1983 bis 2000 gehörte er dem Parlament der Stadt Luzern an und war Vizepräsident der Grünen Partei Schweiz. Seit Anfang 2009 ist Adrian Schmid Geschäftsführer des Schweizer Heimatschutzes. Er lebt in Luzern.



Die Realität ist: Nur zwei Prozent der – meist erfolgreichen – Einsprachen und Beschwerden stammen von den Umwelt-, Natur- und Heimatschutzverbänden, denen das Gesetz diese Funktion überbindet. In 98 Prozent der Fälle sind es die Nachbarn, die den Rechtsweg beschreiten.

**Baugenossenschaften sind besonders aktiv, wenn es um die Förderung der Solarenergie geht. Wie steht der Heimatschutz zu Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf alten Hausdächern?**

Auch hier besteht ein gewisses Spannungsfeld. Einerseits begrüssen wir – nicht zuletzt im Kontext des vom Bundesrat beschlossenen Ausstiegs aus der Atomenergie – die deutliche Förderung und den Ausbau erneuerbarer Energieträger. Andererseits sind von den 2,3 Millionen Gebäuden in der Schweiz rund 2,5 Prozent geschützt. Bei diesen gegen 60 000 Schutzobjekten wie dem Grossmünster in Zürich ist auf Solaranlagen zu verzichten. Bei den übrigen Bauten besteht hingegen eine Verpflichtung, auf Minergiestandard und erneuerbare Energieträger zu setzen. Es ist doch inakzeptabel, wenn heute Fussballstadion ohne Solarstromgewinnung erstellt werden, wo deren Dachflächen eine effiziente Nutzung ermöglichen.



### Heimatschutz und Denkmalpflege werden oft verwechselt.

Es handelt sich um zwei völlig unterschiedliche Organisationen. Während die Denkmalpflege einen gesetzlichen Auftrag besitzt, ist der Heimatschutz eine NGO ohne gesetzgeberische Macht. Wir haben einzig – wie 31 andere Umwelt-, Natur- und Heimatschutzorganisationen – die Möglichkeit, den Rechtsweg zu beschreiten, um mögliche Gesetzesverstösse durch das Gericht überprüfen zu lassen. Es ist aber nie der Heimatschutz, der entscheiden kann.

### Der Schweizer Heimatschutz hat sich in jüngster Zeit mit einem Thema beschäftigt, das auf den ersten Blick recht weit weg von seiner Kernaufgabe liegt: der Verdichtung.

Das Abstimmungsresultat zur Zweitwohnungsinitiative hat es aufgezeigt: In der Schweizer Bevölkerung herrscht ein tiefes Unbehagen über die bauliche Entwicklung in unserem Land. Die zügellose Ausdehnung der Agglomerationen, der Verlust von Kulturland und der gravierende Zweitwohnungsbau in den Bergen führen letztlich zur Entwurzelung, zum Verlust von Heimat.

### Was tut der Heimatschutz dagegen?

Zum einen streben wir mit der Landschaftsinitiative eine Reduktion der Bauzonen an. Ein Grossteil der Gemeinden in der Schweiz besitzen überdimensionierte Bauzonen. Es darf zudem nicht sein, dass ein Bauer wegen einer Umzonung über Nacht zum Millionär wird, das Gemeinwesen aber die gesamten Infrastrukturkosten trägt. Deshalb haben wir uns gesagt: Die bauliche Entwicklung muss sich nach innen richten. Dabei gilt:

Verdichten braucht Qualität. Diese Qualität haben wir in einem soeben erschienenen Positionspapier definiert, das auf unserer Homepage zu beziehen ist.

### Worum geht es vor allem?

Nur ein Punkt: Qualitätsvoll verdichten heisst auch Freiräume schaffen. Dabei geht es durchaus nicht nur um Grünräume, sondern um Treffpunkte für verschiedene Bewohnergruppen: Kinder, Betagte, Eltern oder Singles. Im Zentrum der Verdichtung müssen der Mensch und seine Bedürfnisse stehen.

### Der Heimatschutz geniesst grundsätzlich viel Goodwill – niemand wird ernstlich gegen den Schutz der Heimat sein. Was Heimat ist, daran scheiden sich allerdings die Geister.

Der Begriff «Heimat» darf keineswegs nur rechtsgerichteten Kreisen überlassen werden. Es geht bei der Heimat um den Ort, wo wir uns bewegen, wo wir uns wohlfühlen, arbeiten, wohnen und unsere Freizeit verbringen. Das gilt für jemanden, der hier geboren ist, ebenso wie für Zugezogene. Dabei spielt die Baukultur eine zentrale Rolle. Bauen schafft Identität. Ich sage immer: Was



wir heute bauen für morgen, wird übermorgen Heimat für die Menschen. Wenn Baugenossenschaften auf hohe Qualität und sorgfältige Prozesse achten, leisten sie hier einen wichtigen Beitrag.

[www.heimatschutz.ch](http://www.heimatschutz.ch)

Interview: Richard Liechti

“  
Im Zentrum der Verdichtung  
muss der Mensch stehen.  
”

Anzeige

Besuchen Sie uns an der Messe in Ihrer Nähe. Daten und Details unter: [www.merker.ch/messen](http://www.merker.ch/messen)

## Sauberkeit liegt in unserer Natur.

Merker – das ist Kompetenz für Waschautomaten, Wäschetrockner und Geschirrspüler.

- Unsere Top Modelle mit **Energie-Label A+++**
- Hervorragende Schalldämmung und somit **Eignung für Minergiebauten** (SIA 181 Zertifikat)
- Noch mehr Sparpotential mit optionalem **Warm- und Regenwasseranschluss**

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf [www.merker.ch](http://www.merker.ch)!

**Merker**  
forever

Merker AG | Althardstrasse 70 | CH-8105 Regensdorf | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | [info@merker.ch](mailto:info@merker.ch) | [www.merker.ch](http://www.merker.ch)